

Diese Entwurfsbegründung hat  
 vom 24.10.1984  
 bis 23.11.1984  
 im Stadtplanungsamt, Mathias-Giesen-Straße 11,  
 41540 Dormagen, zu jedermanns Einsicht öffent-  
 lich ausgelegt.  
 Dormagen, den 20.01.95  
 Im Auftrag  
 Nussbaum

BEGRÜNDUNG



Inhalt:

	Seite
1.0 Vorgabe der Planung	1
2.0 Planerfordernis	1
3.0 Begrenzung und Beschreibung des Planungsraumes	2
4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen	2
4.1 Art der baulichen Nutzung	2
4.2 Maß der baulichen Nutzung	3
4.3 Öffentliche Grünflächen	3
4.4 Erschließung und Parkierungsflächen	3
4.5 Ausgleichsflächen	4
4.6 Ver- und Entsorgung des Plangebietes	5
4.7 Wasserrechtliche Festsetzungen	5
5.0 Bodenordnende Maßnahmen	5
6.0 Verwirklichung des Bebauungsplanes	5

E n t w u r f s b e g r ü n d u n g

für den Bebauungsplan Nr. 344 "Sportplatz Straberg"

1.0 Vorgabe der Planung

Der seit März 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dormagen weist für das Plangebiet folgende Gebietsausweisung aus:

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünfläche, Sportplatz, Kleingartenanlage
- landwirtschaftliche Nutzfläche
- Fläche für die Forstwirtschaft

Mit Hinweis auf die formellen Voraussetzungen des § 8 (2) Baugesetzbuch - Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln - ist es erforderlich, die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Das Änderungsverfahren wird gem. § 8 (3) Baugesetzbuch im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 344 "Sportplatz Straberg" durchgeführt, wobei die dafür notwendigen formellen Schritte (Änderungsbeschluß) bereits eingeleitet worden sind.

Die Landesplanerische Abstimmung ist mit Schreiben vom 22.02.1994 am 02.03.1994; Az.: 61.1-14-11, erteilt worden.

2.0 Planerfordernis

Die Attraktivität einer Stadt wird von der Bevölkerung u. a. in hohem Maße an ihren Sport- und Freizeitmöglichkeiten gemessen. Somit ist es verständlich, daß ein besonderes Anliegen der Stadt Dormagen darin besteht, diesem Bedürfnis der Bürger durch ein möglichst breitgefächertes Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten nachzukommen.

Aufgrund zwischenzeitlich genehmigter Einzelanlagen (Tennisplätze, -halle, Bolzplatz, Skateboard-Bahn, Grillplatz etc.) haben sich in der Vergangenheit bereits mehrere Sport- und Freizeitanlagen in diesem Teilbereich Strabergs angesiedelt. Folglich ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, die sich abzeichnende Nutzungsstruktur (Sport- und Freizeitzentrum) aufzugreifen und planungsrechtlich zu sichern.

Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei der Realisierung dieser Planungsmaßnahme gewährleistet ist, hat der Rat der Stadt Dormagen beschlossen, für diesen Teilbereich des Ortsteils Straberg einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:

**Bebauungsplan Nr. 344 "Sportplatz Straberg".**

Im Rahmen einer einwöchigen Bürgerbeteiligung ist das Plankonzept den Dormagener Bürgern bereits eingehend vorgestellt und diskutiert worden,

wobei das Veranstaltungsergebnis gezeigt hat, daß die planungsrechtliche Sicherung der Einzelanlagen in Form eines Sport- und Freizeitzentrums grundsätzlich begrüßt wird.

### 3.0 Begrenzung und Beschreibung des Planungsraumes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Dormagener Stadtteils Straberg, am Ende des Mühlenbuschweges.

Begrenzt wird es im Süden durch den Straberger Sportplatz während es im Norden, Osten und Westen durch landschaftsoffene Räume, wie dem angrenzenden Waldgebiet des "Mühlenbuschs" oder landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen begrenzt wird.

### 4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Entwurfskonzept des Bebauungsplanes Nr. 344 berücksichtigt nicht nur bestehende Nutzungsstrukturen wie beispielsweise das vorhandene Tenniscenter oder den benachbarten Grillplatz, sondern ermöglicht darüber hinaus auch Flächenreservierungen für alternative Nutzungen.

So ist beispielsweise auch die Anlage einer BMX-Bahn, deren Aufbau in der Vergangenheit bereits im Rahmen eines Bürgerantrages an die Verwaltung herangetragen worden ist, denkbar, oder ähnlich zweckorientierte Nutzungen. Die Anlage eines ursprünglich diskutierten Rasensportplatzes innerhalb des Plangebietes ist dagegen inzwischen zugunsten eines bedarfsgerechten "Bolzplatzes" in reduzierter Form aufgegeben worden.

Entsprechend der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung, ein möglichst breites Nutzungsspektrum von Sport- bzw. Freizeitaktivitäten anzubieten, wird für die frei verfügbaren Freiflächen des Plangebietes die Zweckbestimmung "Sportzentrum" festgelegt.

Im einzelnen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

TP Tennisplätze  
TH Tennishalle  
SZ Sportzentrum

In Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden (Forstamt Mönchengladbach, Landwirtschaftskammer Grevenbroich) setzt der Bebauungsplan unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten des Plangebietes darüber hinaus die Ausläufer der im Westen unmittelbar angrenzenden, zusammenhängenden Waldfläche des "Mühlenbusches" als Waldfläche mit der Zweckbestimmung "Nutzwald" fest.

Die benachbarten Agrarflächen werden als "Fläche für die Landwirtschaft" planungsrechtlich gesichert.

5

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung erfolgt in Abstimmung mit der vorhandenen Bebauung und den gebietsspezifischen naturräumlichen Vorgaben. Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird demnach für alle baulichen Anlagen (Tennishalle, Clubhaus) auf maximal ein Geschoß (I) festgesetzt.

Mit Hinweis auf die Sensibilität des angrenzenden landschaftsoffenen Raumes wird auf eine Differenzierung der Bauweise gem. § 22 Baunutzungsverordnung verzichtet, da mit den eng abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) die erforderliche gestalterische Einordnung der Baukörper gegeben ist.

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgt daher auch nicht durch Baugrenzen, sondern gem. § 31 (1) Baugesetzbuch in Form eines geometrisch eindeutig festgelegten Baufensters, in dem ausnahmsweise zweckgebundene Hochbauten zulässig sind. Die einzelnen Baufenster (Tennishalle, Clubhaus) sind im Bebauungsplan graphisch gekennzeichnet worden.

#### 4.3 Öffentliche Grünflächen

Sowohl die vorhandenen, wie auch die geplanten Sportanlagen werden in Form von **privaten und öffentlichen Grünflächen** planungsrechtlich gesichert.

Demzufolge wird das privatbetriebene "Tennis-Center Straberg" mit den dazugehörigen außenliegenden Freiplätzen als private Grünfläche festgesetzt, während die unmittelbar östlich angrenzende Freifläche zwischen dem Wirtschaftsweg nach Ückerath (Knechtstedener Weg) und dem Tennis-Center als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, eingebettet in Wald- und Agrarflächen, ist es darüber hinaus unverzichtbar, sowohl aus städtebaulicher, wie auch aus landschaftsökologischer Sicht eine möglichst behutsame Eingliederung der geplanten baulichen Maßnahmen in das charakteristische Landschaftsbild zu gewährleisten.

Als flankierende und ergänzende Planungsmaßnahme sind deshalb die intensiv genutzten Sportflächen wie Tennisplätze, Bolzplatz etc. in Form eines "Grüngürtels" durch Pflanzstreifen eingerahmt worden, die aufgrund ihrer intensiven landschaftstypischen Bepflanzung naturnah eingegrünt werden und somit die Anforderungen an einen abschirmenden Sichtschutz optimal erfüllen.

#### 4.4 Erschließung und Parkierungsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende vorhandene Verkehrsfläche des Mühlenbuschweges.

Die für die Sportanlage nachzuweisenden Stellplätze werden gem. Runderlaß des Innenministers für den Stellplatzbedarf von Kfz aus dem Jahre 1972 sowohl auf privaten Flächen als auch im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze ist so bemessen worden, daß ein ausreichendes Angebot an Parkraum vorhanden ist.

Wie bereits erwähnt, liegt der Standort der ausgewiesenen Stellplätze sowohl in einem Landschaftsschutzgebiet wie auch in einem Wasserschutzgebiet. In Folge dessen erfolgt die Realisierung der Parkierungsflächen in enger Abstimmung mit dem Kreis Neuss in seiner Funktion als Untere Landschaftsbehörde als auch mit dem Staatlichen Umweltamt Krefeld, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, womit sichergestellt ist, daß alle umweltrelevanten Planungskriterien (Landschaftsschutz, Gewässerschutz etc.) hinreichend berücksichtigt werden.

Der das Plangebiet mittig kreuzende Wirtschaftsweg "Buschfeldchen" wird in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschafts-, Fuß- und Radweg" berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

#### 4.5 Ausgleichsflächen

Mit Hinweis auf die aktuelle Gesetzgebung - Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsschutzgesetz - ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes auch zu beurteilen, inwieweit Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sind.

Als aussagekräftige Beurteilungsgrundlage für diese formalen Voraussetzungen ist das Ingenieurbüro für Landschaftsplanung und Gartenarchitektur, Diplomingenieur Joachim Scheller, mit der Aufgabe zur Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes beauftragt worden.

Primäre Aufgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist dabei:

- die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotope, Waldflächen etc.
- die Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Einschnittfolgen.

In Anlehnung an das abschließende Gutachterergebnis sind in Übereinstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Neuss innerhalb des Plangebietes insgesamt zwei Kompensationsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 4.775 qm festgesetzt worden. Mit diesen Flächenpotentialen können die Eingriffe innerhalb des Plangebietes in ausreichender Form ausgeglichen werden.

Die planungsrechtliche Festsetzung der Ausgleichsflächen erfolgt gem. § 9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch in Form von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

#### 4.6 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 ist an das öffentliche Strom- und Versorgungsnetz angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz der vollfunktionsfähigen Kläranlage in Dormagen-Rheinfeld zugeleitet, gereinigt und schadlos beseitigt. Dabei ist nach Maßgabe des Generalentwässerungsplanes der Stadt Dormagen eine Zentralentwässerung im Mischsystem vorgesehen.

In Form einer "Empfehlung" empfiehlt der Bebauungsplan das unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft über die belegte Bodenschicht zu versickern.

Die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse gemäß § 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind jeweils bei der Unteren Wasserbehörde des zuständigen Kreises zu beantragen.

Die Stromversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit dem Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk (RWE) je nach Leistungsbedarf aus dem Niederspannungsnetz.

#### 4.7 Wasserrechtliche Festsetzungen

Nach Maßgabe des vom Umweltamtes Krefeld, Abteilung Abfall- und Wasserwirtschaft, festgesetzten und für den Bebauungsplan bindenden festgelegten Wasserschutzgebiete, liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 344 gemäß des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (BHW) in der Wasserschutzzone III B 2, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden ist.

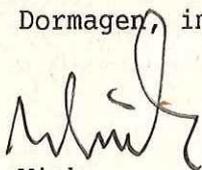
#### 5.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Plankonzeptes sind bodenordnende Maßnahmen nach Maßgabe des 4. Teils des Baugesetzbuches nicht notwendig.

#### 6.0 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Ist mittelfristig in den Jahren 1995/97 vorgesehen.

Dormagen, im Oktober 1994



Wink  
Leiter des Planungsamtes

